



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 3871147

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771'

Kernboodschap

In Arnhem vinden we permanente bewoning op vakantieparken onwenselijk. Op dit moment is het vaak alleen nog mogelijk om op te treden tegen de bewoners die op een park wonen, maar is vaak niet geregeld dat eigenaren kunnen worden aangesproken op strijdig gebruik. Op Vakantiepark Arnhem hebben zich de laatste jaren veel problemen voorgedaan die verband houden met de permanente bewoning van het park. We willen dan ook voor deze locatie de regels aanpassen, zodat in de toekomst ook de eigenaren aangesproken worden op hun verantwoordelijkheid om de recreatiewoningen te gebruiken waarvoor ze bedoeld zijn: recreatie. Ook maak het facetplan het mogelijk op te treden tegen huisvesting door arbeidsmigranten op het park.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1030-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken' zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.973-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, **niet** vast te stellen;
3. Te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Vanuit verschillende beleidsmatige invalshoeken is het wenselijk om permanente bewoning op vakantieparken aan te pakken. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan voor het buitengebied is het uitsluitend mogelijk om op te treden tegen de mensen die permanent op een vakantiepark wonen en niet tegen de eigenaren van de vakantieparken. In juli 2020 is hiertoe het [ontwerpbestemmingsplan](#) 'Facetplan vakantieparken' opgesteld. Met dit plan zou het mogelijk worden om beter op te treden tegen permanente bewoning, mede doordat daarmee de eigenaren van de parken waar permanent gewoond wordt aan te merken als overtreder(s).

Naar aanleiding van inspraakreacties tijdens de [raadsbehandeling](#) op 20 januari 2021 heeft het college destijds besloten om het plan terug te trekken en niet verder voor te leggen aan uw raad ter vaststelling. Tijdens de inspraak gaf een vakantieparkeigenaar aan onvoldoende geïnformeerd te zijn over de bestemmingsplanprocedure en de consequenties.

Sinds het vorige plan is teruggenomen, is met parkeigenaren gesproken en hebben we een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Gelet op de verschillen tussen de parken, verschilt voorliggend facetplan



van het facetplan uit 2020 omdat het zich niet meer focust op alle parken, maar op het vakantiepark dat de grootste risico's kent.

Op 'Oostappen Vakantiepark Arnhem' (hierna: Vakantiepark Arnhem) hebben zich de afgelopen jaren de meeste problemen voortgedaan met risico's voor de leefbaarheid en veiligheid. Bovendien wordt het park in toenemende mate gebruikt voor verhuur aan arbeidsmigranten. Via het facetplan borgen we dat het *laten* bewonen van het park én het laten verblijven van arbeidsmigranten in strijd wordt met het bestemmingsplan.

Het eerdere [ontwerpbestemmingsplan](#) is hierdoor inmiddels verouderd en heeft geen nut en noodzaak meer. Omdat dit plan is teruggenomen, is er nooit een besluit genomen over de vaststelling van het vorige plan. In dit raadsvoorstel is daarom ook opgenomen dat eerdere 'Facetplan vakantieparken' niet wordt vastgesteld.

Beoogd effect

Het voorzien in een juridische regeling voor het beter kunnen tegengaan van verhuur voor arbeidsmigranten op Vakantiepark Arnhem en het tegengaan van permanente bewoning of strijdig gebruik van de camping door het laten bewonen ook expliciet op te nemen als strijdig gebruik.

Argumenten

1.1 Aanpassing van het bestemmingsplan is nodig zodat ook de eigenaar in overtreding is bij strijdig gebruik van het bestemmingsplan en ook het verhuren aan arbeidsmigranten beter aangepakt kan worden.

Het 'Vakantiepark Arnhem' (met adres Kemperbergerweg 771) valt nog onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord 2007'. Op basis van dit oude bestemmingsplan is alleen de gebruiker bij strijdig gebruik in overtreding. Dit komt omdat dit bestemmingsplan is vastgesteld onder oude en inmiddels vervallen wetgeving (namelijk de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit 1965). Onder de huidige wet valt onder 'gebruiken in strijd met een bestemmingsplan' ook automatisch het 'laten gebruiken'. Dat betekent dat voor een bestemmingsplan dat onder de huidige wetgeving wordt vastgesteld automatisch ook een verbod geldt voor het laten gebruiken'. Vanaf 2024 geldt de Omgevingswet. In plaats van bestemmingsplannen werken we dan met één omgevingsplan. Onder de Omgevingswet blijft de situatie voor de geldende bestemmingsplan op het gebied van 'gebruiken' en 'laten gebruiken' hetzelfde. Ook bij wijzigingen van het omgevingsplan is ons uitgangspunt dat 'het laten gebruiken' van vakantieparken voor strijdige functies verboden is.

We willen voor deze locatie de regels aanpassen in een nieuw bestemmingsplan, zodat in de toekomst ook de eigenaar aangeschreven kan worden op de verantwoordelijkheid om recreatiewoningen te gebruiken waarvoor ze bedoeld zijn: recreatie. We vinden deze stap noodzakelijk omdat dit park de grootste risico's kent. Nadat het plan in werking is getreden kan een handhavingsbesluit worden genomen jegens de eigenaar van het vakantiepark. We zullen dan een last onder dwangsom opleggen aan de eigenaar, waarbij de eigenaar dus bij iedere geconstateerde overtreding een dwangsom zal moeten betalen.



Eind 2020 hebben we het besluit genomen om handhavend op te treden tegen de illegale bewoning op het park (zie: [raadsbrief 2020](#)). Sindsdien informeren we uw raad met regelmaat over de uitvoering van ons besluit om de permanente bewoning op het park niet langer toe te staan (zie [raadsbrief over de voortgang uit juli 2022](#)). Het is voor een deel van de bewoners moeilijk om een andere woonruimte te vinden. Het sociaal wijkteam en de gemeente bieden bewoners ondersteuning om een verhuizing van het Vakantiepark Arnhem mogelijk te maken.

Door de toename van bewoning door arbeidsmigranten op het park, vinden we het nodig om voor dit park het bijgevoegde bestemmingsplan in procedure te brengen. Via het facetplan borgen we dat het *laten* bewonen van het park én de verhuur aan arbeidsmigranten in strijd wordt met het bestemmingsplan.

1.2 Het 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771' is onderdeel van een maatwerk aanpak

Er zijn in het buitengebied van Arnhem meerdere campings en vakantieparken. Vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid vinden we het onwenselijk dat op vakantieparken permanent wordt gewoond. Hierbij verschillen de parken wel van elkaar: Zo hebben de parken een andere omvang en zijn er verschillen in de mate waarop op de vakantieparken wordt gewoond en de negatieve effecten die permanente bewoning heeft. Vanwege deze verschillen tussen de parken, bekijken we per park - indien mogelijk in overleg met de eigenaren – hoe we permanente bewoning kunnen beperken en wat voor toekomstige invulling van de parken mogelijk en wenselijk is. Gelukkig is bij de meeste parken al het uitgangspunt om het park een recreatieve invulling te geven. Voor 'EuroParcs De Hooge Veluwe' geldt al dat de eigenaar reeds in overtreding is indien er permanent wordt gewoond. De reden hiervoor is dat in 2015 voor dit park een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld (Droompark Hoge Veluwe). Dit bestemmingsplan werd onder de nieuwe wetgeving vastgesteld.

Op Vakantiepark Arnhem hebben zich de afgelopen jaren de meeste problemen voorgedaan met risico's voor de leefbaarheid en veiligheid. Hoewel de afgelopen jaren door gemeentelijke acties het aantal permanente bewoners is afgenomen, wonen mensen op de camping veelal onder slechte omstandigheden. Niet alleen zijn de chalets niet geschikt voor bewoning, maar bewoners hebben ook geen recht op huurbescherming en missen de voorzieningen die in een woonwijk wel aanwezig zijn. De praktijk leert dat het vaak om veelzijdige en complexe problematiek gaat. Een integrale aanpak van de problematiek heeft voorheen te weinig aandacht gehad. Dit heeft in het verleden geleid tot incidenten. Voor recreanten wordt het park hierdoor steeds minder aantrekkelijk en de recreatieve functie raakt steeds verder uit beeld. Het risico op ondermijnende activiteiten neemt toe, omdat het op een dergelijke vrij geïsoleerde plek makkelijker is om buiten beeld te blijven. Vakantiepark Arnhem wordt bovendien in toenemende mate gebruikt voor het verhuren aan arbeidsmigranten.

Op dit moment werken we aan een beheerplan voor het buitengebied. Dit beheerplan wordt een omgevingsplan waarin de huidige regels in de moderne systematiek worden gezet. In dit plan zal ook voor de andere vakantieparken een verbod op het huisvesten van werknemers worden opgenomen, waardoor de regels op den duur ook voor andere parken zullen gelden.

1.3 De ingediende zienswijze door het park leidt niet tot andere inzichten.

Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend namens het Vakantiepark Arnhem. In de zienswijze geeft het Vakantiepark Arnhem aan dat het niet redelijk is om



het park verantwoordelijk te maken voor het beëindigen van de permanente bewoning en het verhuren aan arbeidsmigranten. Het Vakantiepark Arnhem is als eigenaar verantwoordelijk voor wat er gebeurt op het park. Het mag van het park verwacht worden dat het zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik van de recreatieobjecten.

Verder wordt in de zienswijze ingegaan op de gang van zaken. Het Vakantiepark ziet niet in waarom het park anders behandeld zou moeten worden dan de andere vakantieparken en geeft aan dat, anders dan is aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan, er geen overleg heeft plaatsgevonden met het park. Zoals aangegeven in dit raadsvoorstel vinden wij een maatwerkaanpak noodzakelijk. Er is wel degelijk gesproken met de eigenaar maar dit was in het kader van het vorige bestemmingsplan. Er zijn wel gesprekken met de andere parkeigenaren geweest. De tekst in de toelichting wordt op dit onderdeel aangepast. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 *Het bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken' is verouderd en dient geen nut en noodzaak meer.*

In 2020 is het eerdere 'Facetplan vakantieparken' wel voorgelegd aan uw raad ter vaststelling. Naar aanleiding van inspraakreacties tijdens de [raadsbehandeling](#) op 20 januari 2021 heeft het college destijds besloten om het plan terug te trekken en niet verder voor te leggen aan uw raad ter vaststelling. Uw raad gaat over het vaststelling van een bestemmingsplan. Het college niet. Dat betekent dat het vorige plan sinds 2020 de status van een ontwerpbestemmingsplan heeft.

Er zijn in het buitengebied van Arnhem meerdere campings en vakantieparken. Het 'Facetplan vakantieparken' is van toepassing op alle vakantieparken en campings (dus niet alleen Vakantiepark Arnhem). Sinds het vorige plan is teruggenomen, is met parkeigenaren gesproken, en is de keuze gemaakt voor een maatwerkaanpak (zie onder 1.2). Het eerdere 'Facetplan vakantieparken' past niet meer binnen dit uitgangspunt en is daarom verouderd. Door het 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771' vast te stellen zorgen we er al voor dat we de verhuur aan arbeidsmigranten en het tegengaan van permanente bewoning op Vakantiepark Arnhem beter kunnen tegen gaan. Het eerdere 'Facetplan vakantieparken' heeft daardoor ook geen nut en noodzaak meer.

We hebben ervoor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen en niet het eerdere plan te wijzigen omdat:

1. De begrenzing van het plangebied wordt aangepast. Het nieuwe plangebied omvat nog maar 1 park in plaats van 5. Dit is een ingrijpende wijziging die niet zomaar met een gewijzigde vaststelling mogelijk gemaakt mag worden;
2. Het 'Facetplan Vakantieparken' inmiddels meer dan 3 jaar geleden ter inzage heeft gelegen. Het is mogelijk dat er inmiddels nieuwe belanghebbenden zijn. Het plan had dus hoe dan ook opnieuw ter inzage gelegd moeten worden;
3. Deze werkwijze zorgt voor meer transparantie in het besluitvormingsproces. Omdat beide plannen een eigen IMRO-nummer en naam hebben zijn alle stukken beter terug te vinden (waaronder dus ook de zienswijzen).

Dit betekent wel dat met de vaststelling van het nieuwe 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771' moet worden besloten dat het oude 'Facetplan vakantieparken' niet wordt vastgesteld.



3.1 Een exploitatieplan is niet vereist voor dit bestemmingsplan.

Het Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771 maakt geen aangewezen bouwplan mogelijk. Een exploitatieplan is derhalve niet vereist.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is een zienswijze ingediend.

Er is een zienswijze ingediend namens het Vakantiepark Arnhem. Uit de zienswijze volgt dat het Vakantiepark Arnhem bezwaren heeft tegen het voorliggende bestemmingsplan. Het voorstel is het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen (zie argument 1.3).

Participatie

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771' zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaren van de verschillende vakantieparken. Met de eigenaar van het Vakantiepark Arnhem is in het kader van het vorige bestemmingsplan gesproken.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een koerswijziging voor het park (handhavingstraject is al ingezet) en heeft ook geen andere juridische gevolgen voor de gebruikers van het park. Daarom heeft geen participatie plaatsgevonden met de gebruikers van het park (bovenop de reguliere bestemmingsplanprocedure).

Financiën

Voor de gemeente heeft het bestemmingsplan geen financiële consequenties omdat slechts enkele definities worden aangepast en een aangepaste gebruiksbepaling wordt toegevoegd.

Indien wordt gekozen voor extra handhaving op vakantieparken, vergt dit handhaving capaciteit. Dit wordt zoveel mogelijk belegd binnen de bestaande opdracht aan de ODRA.

Uitvoering

Na besluitvorming zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsprocedure. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, kunnen in beroep gaan. Er volgt dan een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in principe de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Dit is alleen anders indien een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend.

Communicatie

De indiener van de zienswijze wordt door middel van een brief op de hoogte gesteld van het voornemen tot vaststelling. De griffie zal de indiener van de zienswijze informeren over de behandeling van het



bestemmingsplan in de raadscommissie en uitnodigen deze behandeling bij te wonen. Na de vaststelling zal de indiener van de zienswijze wederom een brief krijgen om ze hierover te informeren.

De overige belanghebbenden worden na vaststelling geïnformeerd door een publicatie in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel
- 1a Vast te stellen bestemmingsplan 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771'
- 1b Plankaart 'Facetplan vakantieparken' NL.IMRO.0202.1030-0301
- Bijlage 2a Zienswijzennota - geanonimiseerd
- Bijlage 3a Gebundelde zienswijzen – geanonimiseerd
- 4a Niet vast te stellen bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken'
- 4b Niet vast te stellen plankaart 'Facetplan vakantieparken' NL.IMRO.0202.973-0301

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 2b Zienswijzennota - niet geanonimiseerd
- Bijlage 3b Gebundelde zienswijzen - niet geanonimiseerd



Besluit van

Zaaknummer

3871147

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 september 2023, nummer: 3871147;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1030-0301.gml, met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken' zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.973-0301.gml, met bijbehorende regels en toelichting, niet vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,